STRATEGICKÝ PLÁN

Rekonstrukce bytu 3+kk

Kompletní rekonstrukce panelákového bytu 72 m² včetně nové kuchyně a koupelny

STAV	Aktivní
VERZE	1
CELKEM SEKCÍ	6
AUTOR	ProfiPlans Team

STRUKTURA PLÁNU

Cíle	1
Analýza	1
Strategie	1
Akční kroky	1
Rizika	1
Shrnutí	1

Obsah

CÍLE

1. Cíle a rozsah rekonstrukce

ANALÝZA

2. Současný stav a průzkum

STRATEGIE

3. Postup rekonstrukce

AKČNÍ KROKY

4. Akční kroky a harmonogram

RIZIKA

5. Rizika a jak jim předejít

SHRNUTÍ

6. Rozpočet a kontakty

Cíle

Definované cíle a výstupy plánu.

1 Cíle a rozsah rekonstrukce

Základní parametry

| Parametr | Hodnota | |----------|--------| | Typ bytu | 3+kk, panelový dům | | Plocha | 72 m² | | Stáří bytu | 45 let (1981) | | Poslední rekonstrukce | Nikdy (původní stav) | | Plánovaný termín | Září–Prosinec 2026 | | Rozpočet | 850 000 – 1 000 000 Kč |

Co chceme změnit

Priorita 1 – Musí být - **Koupelna:** Kompletní výměna (vana ’sprchový kout, nové obklady, WC) - **Kuchyně:** Nová kuchyňská linka, spotřebiče, pracovní deska - **Elektroinstalace:** Kompletní výměna (hliník ’měď) - **Podlahy:** Nové plovoucí podlahy v celém bytě

Priorita 2 – Mělo by být - **Okna:** Výměna za plastová s trojsklem - **Dveře:** Nové interiérové dveře - **Malování:** Celý byt - **Topení:** Výměna radiátorů

Priorita 3 – Bylo by fajn - **Vestavěné skříně:** Ložnice + chodba - **Klimatizace:** Obývací pokoj - **Chytrá domácnost:** Osvětlení, termostat

Očekávaný výsledek Moderní, funkční byt s nízkou údržbou a energetickou náročností, př ipravený na dalších 20+ let.

Analýza

Rozbor současného stavu a prostředí.

2 Současný stav a průzkum

Stav jednotlivých částí bytu

Koupelna (kritické) - Původní umakartové jádro - Koroze vodovodních trubek - Nefunkční odvětrávání - Praskající obklady **Verdikt:** Kompletní výměna nutná

Kuchyně (špatné) - Linka z roku 1995 - Nefunkční digestoř - Staré spotřebiče (energetická třída C/D) - Poškozená pracovní deska **Verdikt:** Kompletní výměna

Elektroinstalace (nebezpečné) - Hliníkové vodiče - Nedostatek zásuvek - Starý jistič bez FI - Prasklé kryty vypínačů **Verdikt:** Kompletní výměna (bezpečnost)

Podlahy (uspokojivé) - Obývák: parkety (opotřebené, ale funkční) - Ložnice: PVC (poškozené) - Chodba: dlažba (OK) **Verdikt:** Výměna mimo chodbu

Okna (špatné) - Původní dřevěná špaletová - Netěsní, vysoké úniky tepla - Obtížná údržba **Verdikt:** Výměna za plastová

Cenové odhady od firem

| Firma | Koupelna | Kuchyně | Elektro | Celkem | |-------|----------|---------|---------|--------| | Firma A | 180 000 | 150 000 | 85 000 | 950 000 | | Firma B | 220 000 | 180 000 | 95 000 | 1 150 000 | | Firma C | 160 000 | 140 000 | 75 000 | 870 000 |

Doporučení Firma C – nejlepší poměr cena/reference, komunikace bez problémů.

Strategie

Strategie k dosažení cílů.

3 Postup rekonstrukce

Fáze 1: Příprava (Září)

Týden 1-2: - Vyklizení bytu - Odvoz nábytku do skladu (pronájem boxu) - Ochrana podlah v chodbě - Bourací práce (umakart, podlahy) - Odvoz suti

Důležité: - Zajistit dočasné bydlení (6-8 týdnů) - Přepsat poštu na jinou adresu - Informovat SVJ o rekonstrukci

Fáze 2: Hrubé práce (Říjen)

Týden 3-4: Elektroinstalace - Sekání drážek - Nové rozvody (měď) - Nový rozvaděč s FI - Příprava pro kuchyň a koupelnu

Týden 5-6: Instalatérské práce - Nové vodovodní rozvody (PPR) - Odpad (koupelna, kuchyně) - Příprava pro pračku - Topení – výměna radiátorů

Fáze 3: Koupelna (Listopad, týden 1-2)

- Hydroizolace - Obklady a dlažba - Instalace sanity (WC, umyvadlo, sprchový kout) - Koupelnový nábytek - Odvětrávání

Fáze 4: Kuchyně (Listopad, týden 3-4)

- Příprava stěn - Montáž kuchyňské linky - Zapojení spotřebičů - Obklad za linkou - Pracovní deska

Fáze 5: Dokončení (Prosinec)

Týden 9-10: - Podlahy (plovoucí) - Dveře - Malování - Lišty a detaily

Týden 11-12: - Úklid - Nastěhování - Seznamy vad a nedodělků - Předávací protokol

Akční kroky

Konkrétní kroky pro realizaci.

4 Akční kroky a harmonogram

Ihned (Únor–Březen)

- [x] Stanovení rozpočtu a priorit - [ ] Oslovení 3-5 firem na cenové nabídky - [ ] Návštěva vzorových koupelen (SIKO, Ptáček) - [ ] Výběr obkladů a dlažby - [ ] Výběr kuchyňské linky (IKEA, Oresi, na míru)

Duben–Květen

- [ ] Finální výběr firmy - [ ] Podpis smlouvy o dílo - [ ] Záloha 30 % - [ ] Objednání materiálu s dlouhou dodací lhůtou: - Okna (8 týdnů) - Kuchyňská linka (6 týdnů) - Dveře (4 týdny)

Červen–Červenec

- [ ] Výběr podlah (vzorky domů) - [ ] Výběr osvětlení - [ ] Zajistit sklad pro nábytek - [ ] Rezervace dočasného bydlení - [ ] Oznámení SVJ (30 dní předem)

Srpen

- [ ] Vyklizení bytu - [ ] Přestěhování do dočasného - [ ] Předání bytu firmě - [ ] Zahájení prací

Září–Prosinec

- [ ] Pravidelné kontroly (1× týdně) - [ ] Průběžné platby dle harmonogramu - [ ] Řešení změn a víceprací - [ ] Kontrola kvality před předáním - [ ] Sepsání vad a nedodělků - [ ] Kolaudace (pokud nutná) - [ ] Nastěhování <‰

Rizika

Identifikovaná rizika a opatření.

5 Rizika a jak jim předejít

Finanční rizika

Překročení rozpočtu **Pravděpodobnost:** Vysoká (80 % rekonstrukcí)

Příčiny: - Skryté vady (plíseň, azbest, špatná statika) - Vícepráce během realizace - Změny požadavků investora - Růst cen materiálů

Mitigace: - Rezerva 15-20 % rozpočtu - Detailní rozpis cen ve smlouvě - Fixace cen materiálu při podpisu - Změny pouze písemně s oceněním

Platební neschopnost firmy **Mitigace:** - Ověření firmy (rejstřík, reference) - Platby po dokončení etap, ne předem - Max. záloha 30 %

Časová rizika

Zpoždění projektu **Pravděpodobnost:** Střední

Příčiny: - Pozdní dodávky materiálu - Nemoc/výpadek řemeslníků - Skryté komplikace - Koordinace více profesí

Mitigace: - Smluvní pokuty za zpoždění - Objednávka materiálu s předstihem - Týdenní koordinační schůzky - Rezerva v harmonogramu (2 týdny)

Kvalitativní rizika

Nekvalitní provedení **Mitigace:** - Podrobná smlouva s technickými specifikacemi - Prů běžné kontroly (fotodokumentace) - Zádržné 10 % do odstranění vad - 2letá záruka ve smlouvě

Nespolehlivá firma **Varovné signály:** - Tlak na vysokou zálohu - Žádná smlouva / vágní smlouva - Špatné reference - Nerealisticky nízká cena

Právní rizika

- [ ] Ověřit, zda je nutné stavební povolení/ohlášení - [ ] Souhlas SVJ se stavebními úpravami
- [ ] Pojištění odpovědnosti firmy - [ ] Písemná smlouva o dílo s advokátem

Shrnutí

Závěrečné shrnutí a harmonogram.

6 Rozpočet a kontakty

Detailní rozpočet

Koupelna: 180 000 Kč

| Položka | Cena | |---------|------| | Bourání + odvoz suti | 15 000 Kč | | Instalatérské práce | 35 000 Kč | | Obklady + dlažba (materiál) | 25 000 Kč | | Obklady + dlažba (práce) | 30 000 Kč | | Sanita (WC, umyvadlo, sprcha) | 45 000 Kč | | Koupelnový nábytek | 20 000 Kč | | Doplňky (zrcadlo, věšáky) | 10 000 Kč |

Kuchyně: 170 000 Kč

| Položka | Cena | |---------|------| | Kuchyňská linka | 90 000 Kč | | Spotřebiče (set) | 50 000 Kč | | Pracovní deska | 15 000 Kč | | Montáž + instalace | 15 000 Kč |

Elektro: 85 000 Kč ### Podlahy: 60 000 Kč ### Okna (5 ks): 80 000 Kč ### Dveře (5 ks): 40 000 Kč ### Malování: 25 000 Kč ### Ostatní: 30 000 Kč

Rezerva (15 %): 100 000 Kč

Celkem: 870 000 Kč

Důležité kontakty

| Kdo | Firma | Telefon | |-----|-------|--------| | Stavební firma | ABC Stavby | +420 XXX XXX XXX | | Elektrikář | Jan Novák | +420 XXX XXX XXX | | Kuchyně | SIKO Brno | +420 XXX XXX XXX | | Okna | Window.cz | +420 XXX XXX XXX | | Sklad nábytku | BoxNow | +420 XXX XXX XXX |

Harmonogram plateb

| Milník | Částka | Termín | |--------|--------|--------| | Záloha (podpis) | 260 000 Kč | Duben | | Po elektru | 200 000 Kč | Říjen | | Po koupelně | 200 000 Kč | Listopad | | Doplatek (předání) | 210 000 Kč | Prosinec |

Tento dokument je vzorový plán z Strateg-AI.com

Strateg-AI

AI facilitované strategické plánování